

SOBRE O FUNDO

O FII Athena I (FATN11) é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição e geração de renda a partir da locação de lajes corporativas entregues aos inquilinos no conceito de *plug and play*, conforme suas demandas, em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 15 lajes corporativas em 10 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 12, R\$ 0,62 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de janeiro de 2021.

O inquilino que locava o imóvel no Edifício Business Center teve seu contrato de locação encerrado no dia 31 de janeiro e optou por não renová-lo, deixando assim uma multa com o fundo para ser utilizada na realocação do futuro locatário. A gestora já conseguiu um novo inquilino para o conjunto, que se trata da empresa Golden Oak (Oakberry), cujo contrato de locação foi assinado em fevereiro e ocupará o imóvel por um período curto, enquanto espera um escritório que está sendo buscado para atender suas demandas e será integralizado ao fundo em breve.

Com a locação dos conjuntos 21 do Ed Atrium e do Ed Business Center para as empresas Gestão 4.0 e Oakberry respectivamente, o fundo atingiu a taxa de ocupação de 100% a partir deste mês.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2021

Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

Código de negociação B3:

FATN11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:

Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

Patrimônio líquido:

R\$ 53.674.677,13

Valor patrimonial da cota:

R\$ 99,86

Valor de mercado da cota:

R\$ 103,29

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,62

ABL:

3.874 m²

Aplicações financeiras:

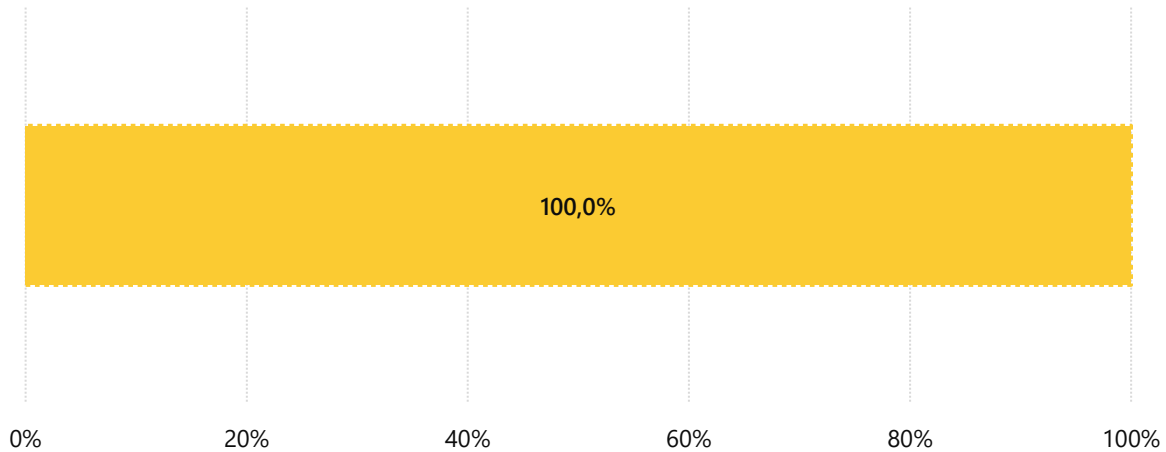
R\$ 245.702,13

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

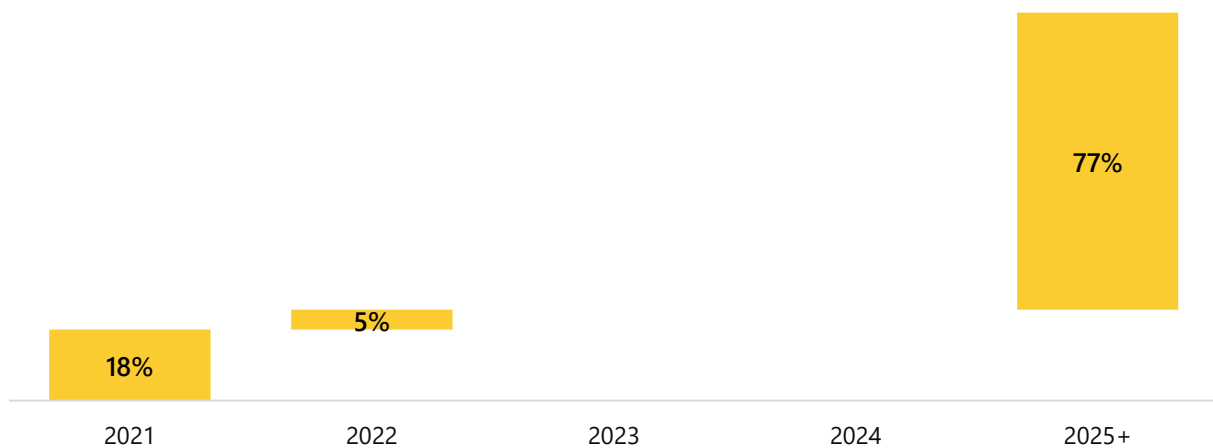
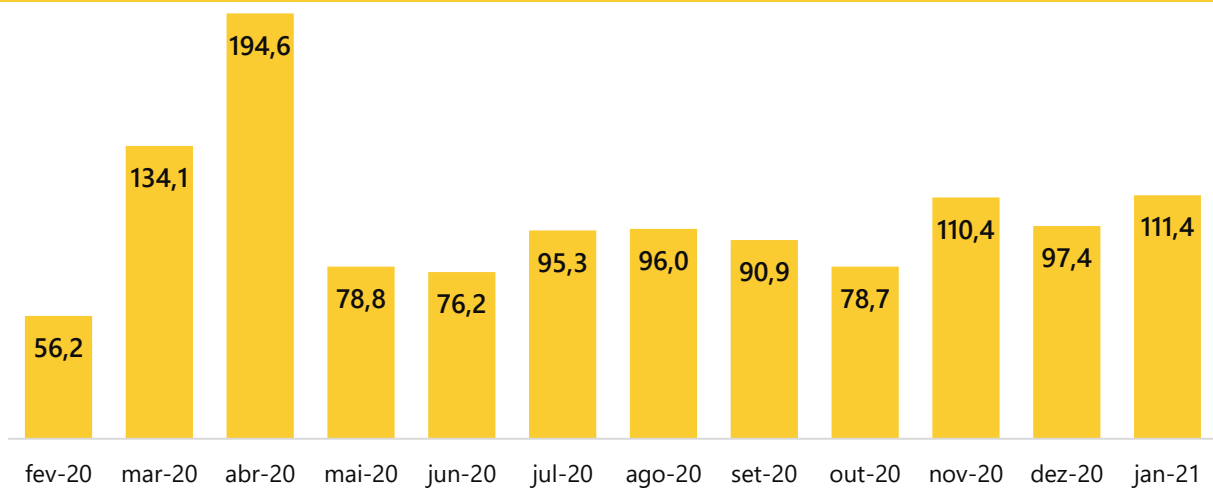
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

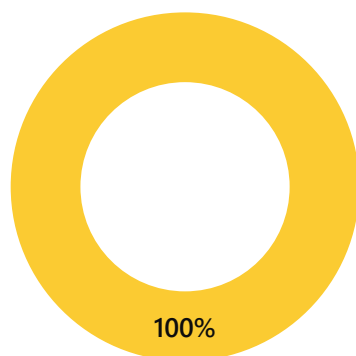
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)


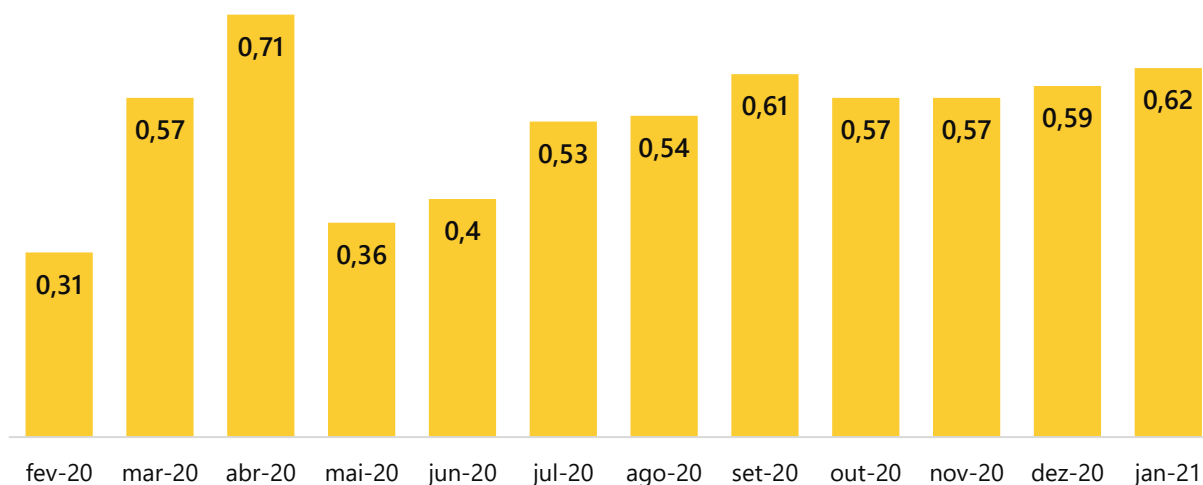
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	325.837	366.901	418.450	429.729	377.647	431.811	4.176.449
Locação de escritórios corporativos	321.857	304.687	293.953	427.713	377.465	431.616	3.843.236
Outras receitas	3.980	62.214	124.497	2.017	182	195	333.214
Despesas	(80.418)	(93.881)	(110.519)	(124.920)	(61.852)	(96.031)	(1.134.661)
Despesas operacionais	(62.370)	(51.845)	(65.893)	(80.850)	(15.432)	(47.420)	(685.090)
Despesas administrativas	(34.580)	(35.429)	(35.718)	(35.993)	(40.395)	(41.389)	(400.870)
Movimentos do FRA ³	16.532	(6.654)	(8.908)	(8.076)	(6.024)	(7.222)	(48.701)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	245.419	273.020	307.931	304.810	315.795	335.780	3.041.788
Saldo de arredondamentos ⁴	(2.294)	3.414	(2.171)	951	1.345	2.825	2.515
Remuneração total distribuída	243.124	276.434	305.761	305.761	317.140	338.605	3.044.303
Remuneração por cota	0,54	0,61	0,57	0,57	0,59	0,62	6,38

REMUNERAÇÃO POR COTA

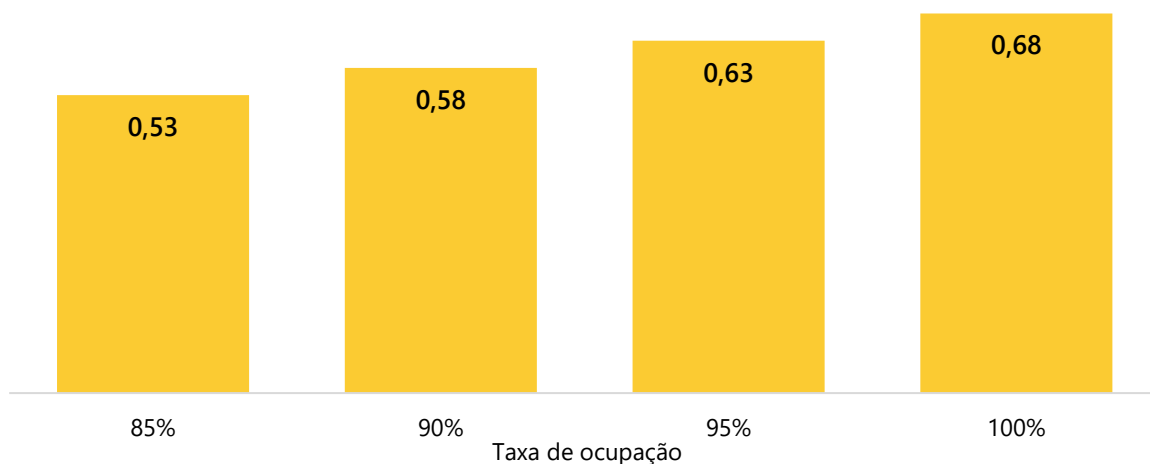
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

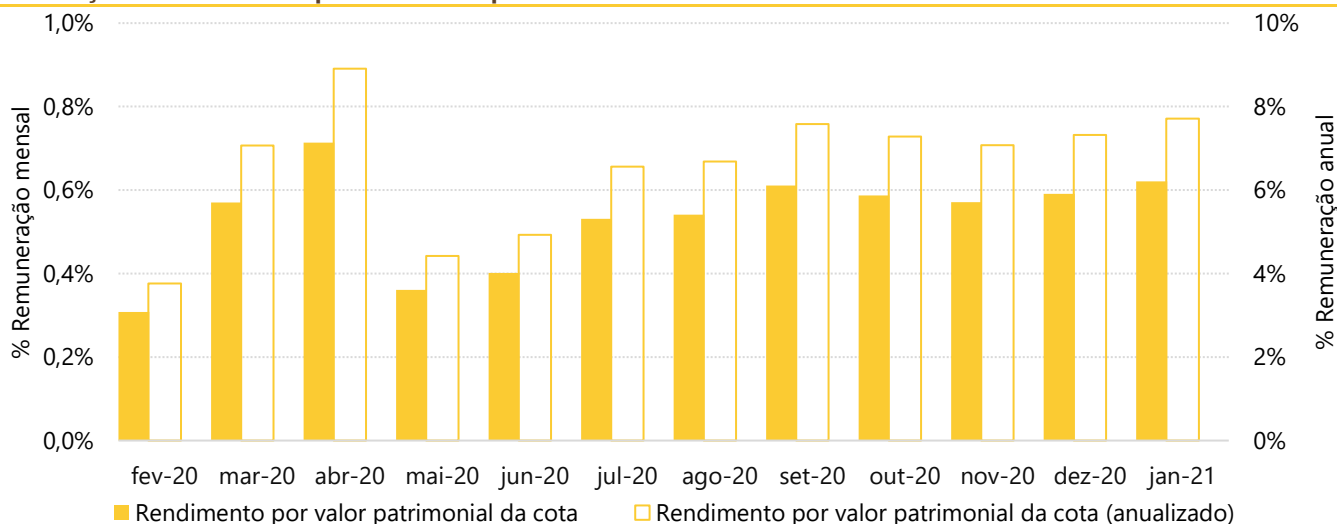
⁴ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

Prognóstico de rendimento vs. taxa de ocupação da carteira (em R\$ por cota)

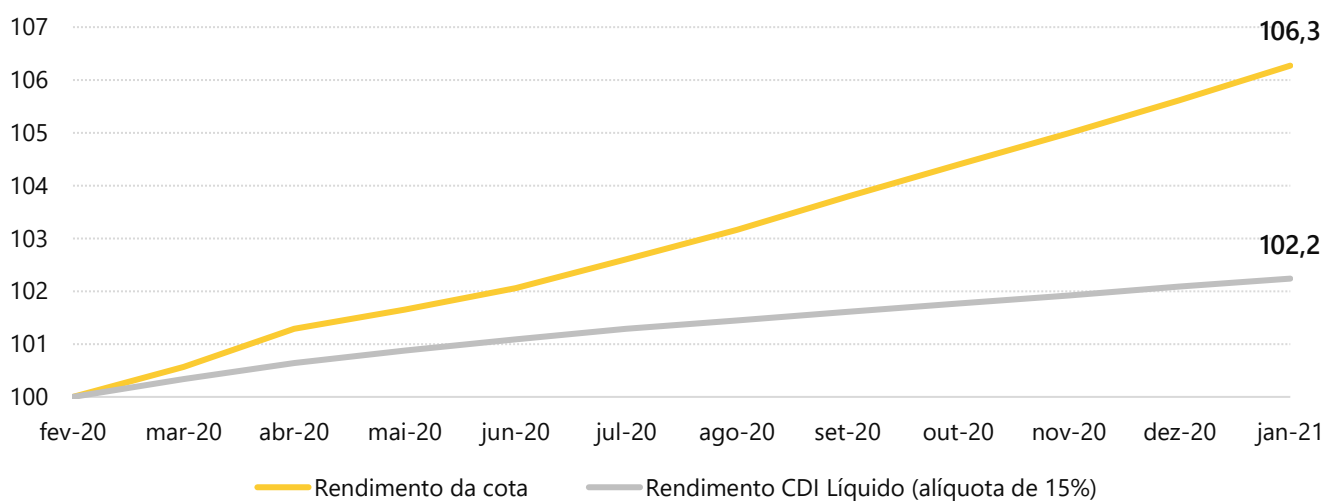


O prognóstico acima considera, para os conjuntos vagos da carteira, uma receita de aluguel igual a receita média dos demais imóveis na carteira do fundo, sem qualquer carência e inadimplência por parte dos inquilinos.

Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal e anualizada (últimos 12 meses)



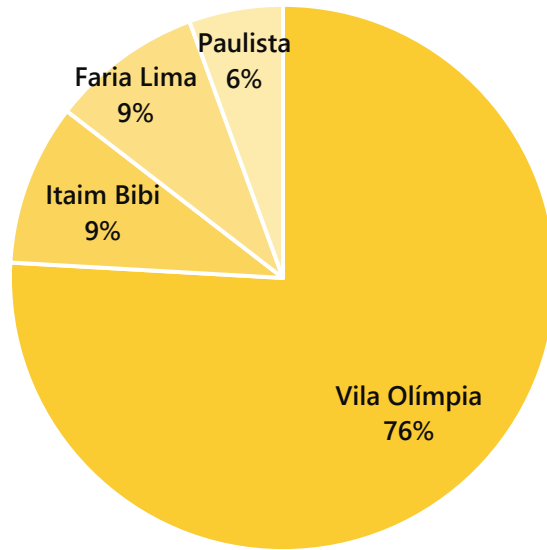
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em fev/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

PORTFÓLIO

Distribuição do portfólio em região dos escritórios (% da ABL)



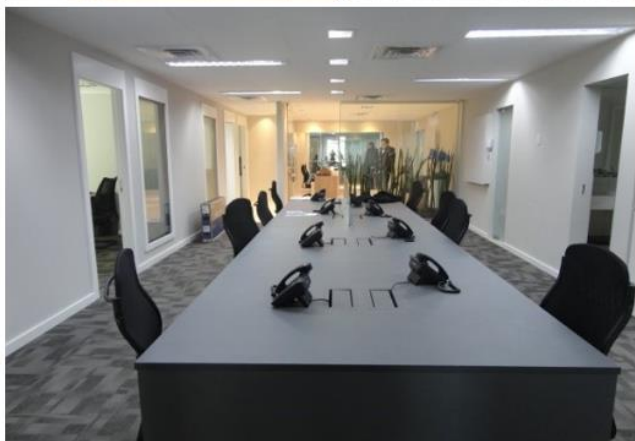
AEROPORTO II

Localização ABL	Vila Olímpia 172 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M



ATRIUM I

Localização ABL	Vila Olímpia 1301 m ²
Vencimento de contrato	04/2021 04/2025 05/2025 08/2025 01/2026
Índice de reajuste	IGP-M



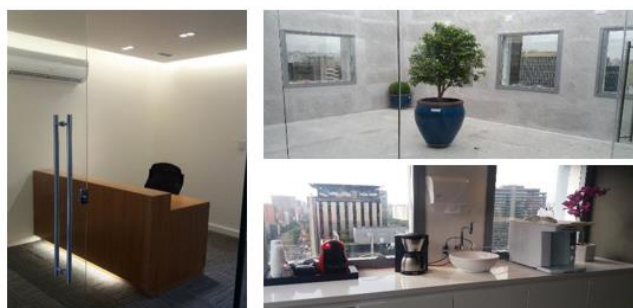
BANCO MERCANTIL

Localização	Paulista
ABL	216 m ²
Vencimento de contrato	07/2022
Índice de reajuste	IGP-M



BUSINESS CENTER

Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	08/2021
Índice de reajuste	IGP-M



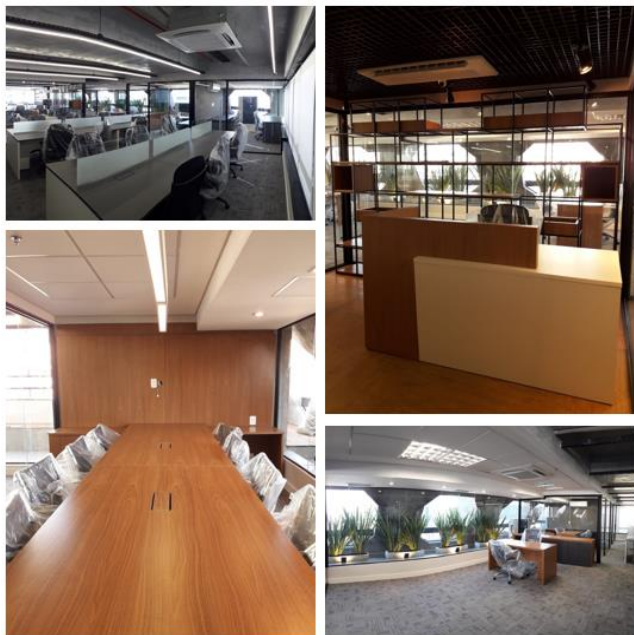
CONSELHEIRO PARANAGUÁ

Localização	Faria Lima
ABL	348 m ²
Vencimento de contrato	07/2025
Índice de reajuste	IGP-M



ÉRIKA

Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M



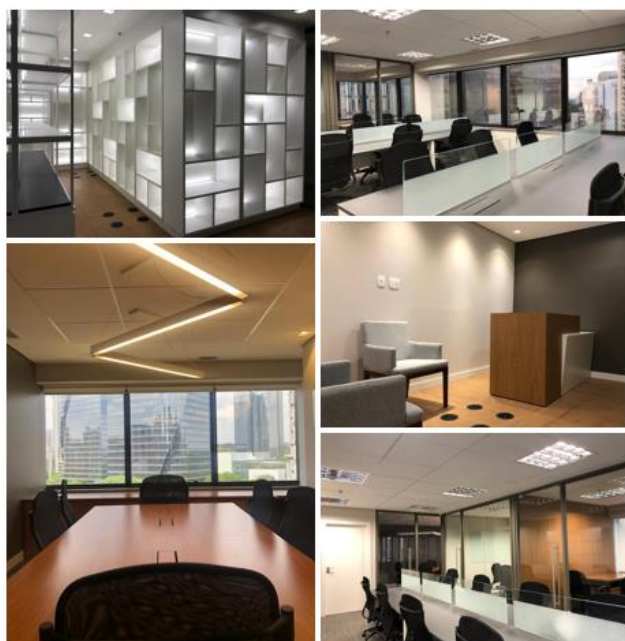
HARVARD

Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M



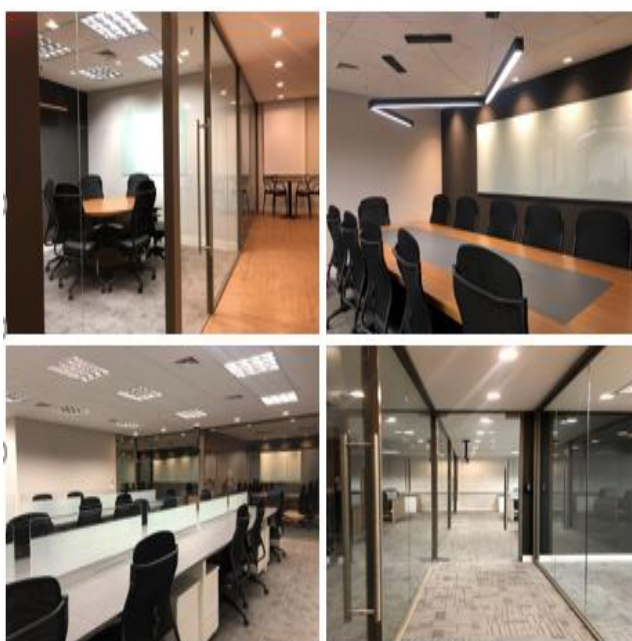
SETIN TOWER

Localização	Vila Olímpia
ABL	537 m ²
Vencimento de contrato	09/2025 11/2025
Índice de reajuste	IGP-M



SPAZIO JK

Localização	Itaim Bibi
ABL	141 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M



OLÍMPIA PARK

Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site: <https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,220+Fundo-de-Investimento-Imobiliario-ATHENA-I.html>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
 OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

